



Varda ApS

Brydegaardsvej 16
5683 Haarby
CVR-nr. 33600429

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2022

Anne Mølgaard Raun
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Varda ApS

Brydegaardsvej 16

5683 Haarby

CVR-nr.: 33600429

Stiftelsesdato: 15.04.2011

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Anne Mølgaard Raun, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Varda ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 29.06.2022

Direktion

Anne Mølgaard Raun
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Varda ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Varda ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes at få en vis indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2022. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		197.439	253.380
Af- og nedskrivninger		(20.668)	(14.835)
Driftsresultat		176.771	238.545
Andre finansielle omkostninger		(19.668)	(20.904)
Resultat før skat		157.103	217.641
Skat af årets resultat	1	(38.016)	(51.145)
Årets resultat		119.087	166.496
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		119.087	166.496
Resultatdisponering		119.087	166.496

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		1.812.867	1.752.702
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		74.167	0
Materielle aktiver	2	1.887.034	1.752.702
Anlægsaktiver		1.887.034	1.752.702
Fremstillede varer og handelsvarer		30.000	29.496
Varebeholdninger		30.000	29.496
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	27.781
Periodeafgrænsningsposter		5.516	0
Tilgodehavender		5.516	27.781
Likvide beholdninger		26.903	66.026
Omsætningsaktiver		62.419	123.303
Aktiver		1.949.453	1.876.005

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		640.183	521.096
Egenkapital		720.183	601.096
Udskudt skat		8.067	0
Hensatte forpligtelser		8.067	0
Gæld til realkreditinstitutter		505.374	537.276
Langfristede gældsforpligtelser	3	505.374	537.276
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	31.902	32.074
Bankgæld		7.634	0
Deposita		45.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		127.769	34.135
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		404.719	555.524
Skyldige sambeskatningsbidrag		29.949	51.145
Anden gæld		51.356	47.255
Kortfristede gældsforpligtelser		715.829	737.633
Gældsforpligtelser		1.221.203	1.274.909
Passiver		1.949.453	1.876.005
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	521.096	601.096
Årets resultat	0	119.087	119.087
Egenkapital ultimo	80.000	640.183	720.183

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	29.949	51.145
Ændring af udskudt skat	8.067	0
	38.016	51.145

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	1.840.000	0
Tilgange	75.000	80.000
Kostpris ultimo	1.915.000	80.000
Af- og nedskrivninger primo	(87.298)	0
Årets afskrivninger	(14.835)	(5.833)
Af- og nedskrivninger ultimo	(102.133)	(5.833)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.812.867	74.167

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	31.902	32.074	505.374	377.321
	31.902	32.074	505.374	377.321

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vara Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 537 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld 8 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev nom. 700 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2021 udgør 1.813 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.